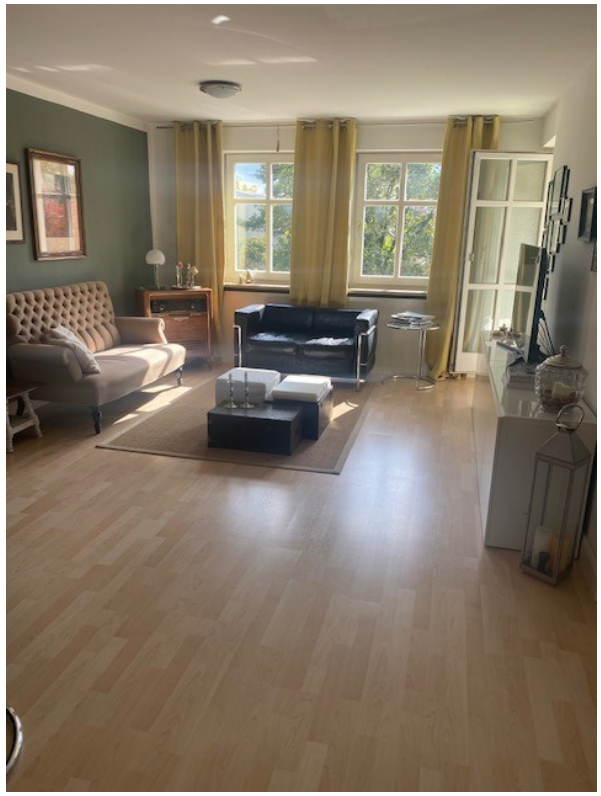
OBJEKT RRA10



4-Zimmer-Wohnung mit separater Einliegerwohnung und sonnigem Balkon in grüner Bestlage Pasing

81241 MÜNCHEN

© FLOWFACT GmbH

RSI Immobilien GmbH
Notburgastr. 3, 80639 München
Tel.: +49(89) 178 76 83 50
vertrieb@rsi-immobilien.de
www.rsi-immobilien.de

ECKDATEN

Baujahr:	1985	Einbauküche vorhanden:	Ja
Zimmer:	6	Gäste-WC vorhanden:	Ja
Wohnfläche:	ca. 150 m²	Personenaufzug vorhanden:	Nein
Verfügbar ab:	03/2023	Stellplatzanzahl:	1
Heizungsart:	Gas-Heizung	Balkon vorhanden:	Ja
Etagenzahl:	3	Terrasse vorhanden:	Ja
Etage:	2	Anzahl Schlafzimmer:	4
Zustand:	Saniert	Energieausweis:	Vorhanden
Anzahl Badezimmer:	2	Garagenkaufpreis:	19.500,00 €
Qualität der Ausstattung:	Gehoben	Stellplatzkaufpreis:	19.500,00 €

KAUFPREIS

1.185.000,00 € inkl. Garagen-Stellplatz

KÄUFERPROVISION

2,0 % zzgl. gesetzlicher MwSt.

ANSPRECHPARTNER

Alexander Kern
T: +49 173 4011166
vertrieb@rsi-immobilien.de

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma RSI Immobilien GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 2,0 % zzgl. gesetzlicher MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

© FLOWFACT GmbH

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt es sich um eine außergewöhnliche Immobilie, die Ihnen viel Flexibilität - jetzt und in Zukunft - ermöglicht.
Es ist ein Zuhause, das sich Ihren Bedürfnissen über die Zeit anpasst: Sie haben die Wahl, ob Sie die Wohnfläche in eigenständigen 2 Wohneinheiten belassen oder die Fläche als eine große Wohnung über 2 Ebenen - mit einer Wendeltreppe verbunden - nutzen möchten!
Die Wohnung liegt in einem kleinen Mehrparteienhaus mit nur 6 Wohneinheiten, ist Teil einer größeren Eigentümergemeinschaft und liegt in einer ruhigen Anlieger-Straße in einer 30er-Zone in Pasing. In unmittelbarer Nähe beginnt das Würmtal; der Pasinger Friedhof und Stadtpark liegen direkt vor der Haustüre. Die Wohnung befindet sich im 2. und 3. OG auf der linken Haushälfte.

Die gesamte Anlage wurde in solider Ziegelbauweise erbaut und wird seitdem achtsam gepflegt. So ist die Fassade gerade erst (2022) komplett modernisiert worden. Die Instandhaltungsrücklage kann sich dennoch sehen lassen. Ein Hausmeisterpaar übernimmt die anfallenden Arbeiten rund um die Anlage wie bspw. Herbst- und Winterdienste.

Die Aufteilung der beiden Bereiche der Wohnung im 2. und 3. OG sind durchdacht und flexibel nutzbar.

Sie haben die Wahl, ob Sie die Wohnfläche - wie derzeit aufgeteilt in 2 Wohneinheiten - belassen oder die Fläche als eine große Wohnung über 2 Ebenen - mit einer Wendeltreppe verbunden - nutzen möchten.

<u>Hier sind drei von vielen Nutzungsbeispielen:</u>

Variante 1) Auch kleine Kinder werden groß!
Die 4-Zimmer-Wohnung im 2. OG bietet bspw. genügend Platz für eine Familie mit Kindern. Wenn diese älter werden, können sie in den "2. Wohnungsteil" im 3. OG ziehen, haben dort ihr "eigenes Reich" – inkl. großem Bad und Wohnküche – und können selbstständig und unabhängig sein. Bis die Kinder groß genug sind, um eigenständig zu wohnen, ist bspw. eine Untervermietung der Wohnfläche im 3.OG denkbar und sicherlich eine schöne zusätzliche Einnahmequelle.

© FLOWFACT GmbH

Variante 2) "Work-Life-Balance": Wohnen und arbeiten unter einem Dach und dennoch in getrennten Bereichen; ideal für freiberuflich Selbstständige und Angestellte mit HomeOfficeBedarf. Bei der Planung der Wohnfläche wurde darauf geachtet, dass die Wohnfläche sich den Bedürfnissen der Bewohner anpassen lässt. So ist es möglich, den Teil der Wohnung im 3. OG als HomeOffice oder vielfältig nutzbare Bürofläche mit eigenem Eingang inkl. Wohnküche und Bad/WC für bspw. freiberuflich Selbstständige zu nutzen. Die Wohnfläche im 3.OG beinhaltet keine tragenden Innenwände. Eine Umgestaltung des Grundrisses nach Ihren Bedürfnissen ist daher unkompliziert möglich.

Variante 3) "Eine große Wohnung – ein Zuhause für alle": Die zwei Wohneinheiten sind derzeit voneinander getrennt nutz-bar. Sie lassen sich über eine Wendeltreppe miteinander verbinden, so dass eine große Wohnung mit ca. 150 m² entstehen kann. Sie sind dabei vollkommen frei, die Grundfläche im Obergeschoss für sich zu gestalten!

LAGE

Die Wohnung liegt optimal – ruhig, grün und dennoch verkehrsgünstig.

• In 5 Minuten sind Sie zu Fuß zum nächsten Supermarkt und Blumenladen sowie zu einem der beliebtesten Eis-Geschäfte im Münchner Westen gelaufen!

• Auffahrt zur A96: ca. 5 Minuten mit dem Auto. Von der A96 gelangen Sie schnell auf den Mittleren Ring in Richtung der nach Süden führenden Autobahnen sowie auch auf die Westumfahrung A99, die Sie auf die Nürnberger Autobahn A9 und auch über die A92 zum Flughafen bringt… und zwar ohne "erst mal quer durch die ganze Stadt" reisen zu müssen.

• Zum Pasinger Bahnhof: ca. 13 Minuten zu Fuß bzw. mit dem Bus. Vom Pasinger Bahnhof fährt die S-Bahn in ca. 10 Minuten und die Tram in ca. 30 Minuten in die Innenstadt. Auch Nachtlinien fahren und schließen Pasing direkt ans Stadtzentrum, den Flughafen etc. an.

In einigen Jahren fährt dann auch die U-Bahn direkt nach Pasing – und von dort in die Innenstadt. Bereits jetzt kommen Sie bequem mit dem Bus zur U-Bahn Station "Laimer Platz" oder Sie radeln dorthin. Pasing ist der Stadtteil, der erst seit knapp 100 Jahren zu München gehört. Pasing hat bis heute eigene Stadtrechte, was bedeutet, dass eine Vielzahl von Ämtern wie das eigene Pasinger Rathaus, Standesamt und Bürgerbüro direkt vor Ort und somit zu Fuß erreichbar sind.

© FLOWFACT GmbH

Zudem hat Pasing in den letzten Jahrzehnten bei der städtebaulichen Entwicklung auf eine gute Mischung aus Versor-gung des alltäglichen Bedarfs wie aber auch der Freizeitgestaltung geachtet. So sind nicht nur das beliebte Westbad mit seinen vielfältigen Innen- und Außenschwimmbereichen, Rutschen und einem schönen Saunen-Angebot entstanden son-dern auch die Pasing-Arcaden mit einer Vielzahl von Geschäften und Food-Stores etc.

Und wenn Sie es gerne ruhig und/oder sportlich mögen: Einige Meter hinter der Wohnung beginnt das Würmtal mit sei-nem herrlichen Grün. Zudem sind Sie in 2 Minuten zu Fuß im weitläufigen Pasinger Stadtpark, der neben dem Englischen Garten auch als "Grüne Lunge Münchens" bezeichnet wird und dafür berühmt ist und wenn Sie Lust haben, können Sie an einem heißen Sommertag einfach ein paar Meter die Würm hoch laufen und sich mit der Luftmatratze wieder "nach Hau-se" treiben lassen.

Pasing ist zudem "Schulstadt" Münchens. Neben Förder- und Berufsschulen gibt es sechs Grund- und Hauptschulen, drei Realschulen und fünf Gymnasien – einige davon fußläufig erreichbar. 4 Kitas-/Kindergärten sind ebenfalls in fußläufiger Entfernung der hier angebotenen Wohnung.

AUSSTATTUNG

Der Tiefgaragen-Stellplatz in Höhe von 19.500,00 € ist mithin im Kaufpreis enthalten. Die Einrichtung einer Wallbox ist technisch möglich.

Die Marken-Einbauküche ist erst vor kurzem eingebaut worden und verfügt über neuwertige Geräte von Neff und Miele. Sie ist im Kaufpreis mit 12.500,00 € enthalten.

Alle Zimmer verfügen über eine höhere als übliche Deckenhöhe – gut über 2,40 Meter. Das verstärkt das luftige und großzügige Gefühl der Wohnung.

Hinweis: In der Wohnung im 2. OG ist bereits eine Deckenaussparung (Küchenbereich) vorgesehen, die für eine verbindende Wendeltreppe ins 3. OG geöffnet und genutzt werden kann. Derzeit ist die Wohnfläche in 2 Wohneinheiten mit eigenen Eingängen gegliedert. Daher ist die Aussparung geschlossen.

© FLOWFACT GmbH

Schlafzimmer

Sonniger Balkon

Kinderzimmer 1

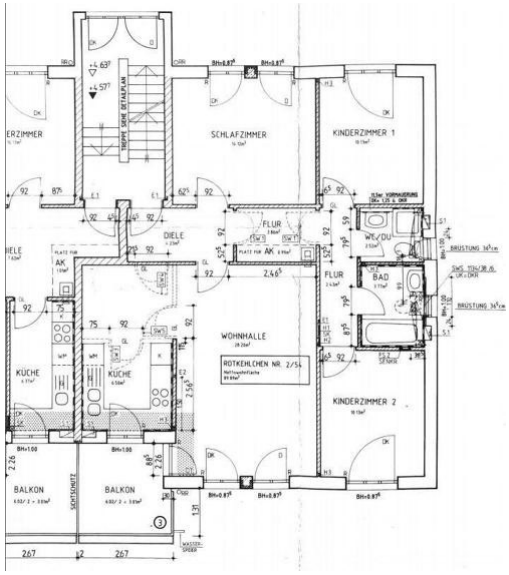
Kinderzimmer 2

© FLOWFACT GmbH

Tageslichtbad

Gäste WC

Flur



Grundriss_RRA10

© FLOWFACT GmbH

Treppenhaus zur DG Wohnung

ECKDATEN WOHNFLÄCHE 2.OG

Zimmer:	4
Wohnfläche:	89,89m2
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	1
Gäste WC:	1
Wohnzimmer mit offener Wohnküche:	1
Einbauküche:	ja
Terrasse/Balkon Südseite:	ja
Zustand:	sehr gepflegt, umfänglich modernisiert
Hinweis:	In der Wohnung im 2. OG ist bereits eine Deckenaussparung vorgesehen, die für eine verbindende Wendeltreppe ins 3. OG geöffnet und genutzt werden kann. Derzeit ist die Wohnfläche in 2 Wohneinheiten mit eigenen Eingängen gegliedert. Daher ist die Aussparung geschlossen.

ECKDATEN WOHNFLÄCHE 3.OG

Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 60m2 Wohnfläche um Dachschrägen bereinigt; Grundfläche ca. 90m2
Anzahl Schlafzimmer:	1
Anzahl Badezimmer:	1
Einbauküche:	ja
Wohn-/Esszimmer:	1
Zustand:	gepflegt, optischer Sanierungsstau
Hinweis:	Die Wohnfläche im 3.OG beinhaltet keine tragenden Innenwände. Eine Umgestaltung des Grundrisses nach Ihren Bedürfnissen ist daher unkompliziert möglich.

Eckdaten

Wohnzimmer DG

Flur DG

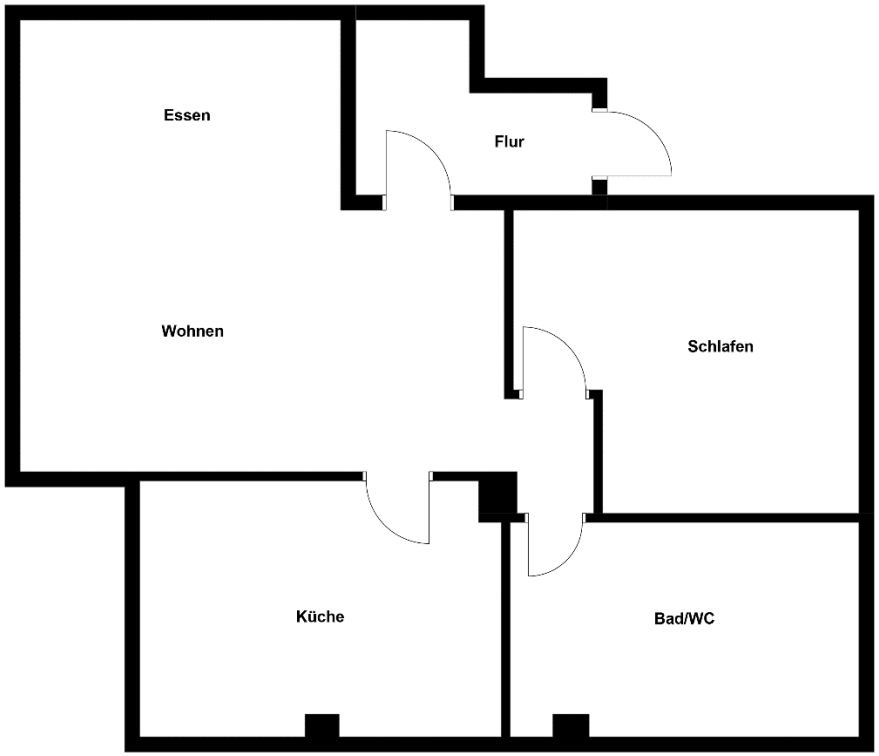
© FLOWFACT GmbH

Küche DG

Schlafzimmer DG

© FLOWFACT GmbH

Badezimmer DG



Grundriss DG

© FLOWFACT GmbH